

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 3006

гр. Бургас, 01.12.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,
в закрито заседание на първи декември през две хиляди двадесет и втора
година в следния състав:

Председател: Мариана Г. Карастанчева

Членове: Пламена К. Георгиева Върбанова
Кристиян Ант. Попов

като разгледа докладваното от Мариана Г. Карастанчева Въззивно
гражданско дело № 20222100502024 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 435 ал.3 ГПК и е образувано по повод жалба с вх.
№ 17608/23.11.2022 г. ,подадена от адв.Любен Донеv в качеството му на
особен представител на Ю. В. А. –ипотекарен длъжник по изп.д.№
20168040400493 по описа на ЧСИ Делян Николов ,с рег. № 804 на КЧСИ
против действията на ЧСИ , изразяващи се в издаване на постановление за
възлагане от 26.02.2021 г. с изх. № 8919 г. ,с което е възложен на купувача
недвижим имот ,собственост на И.А. и Ю. А. –а именно самостоятелен
обект с идентификатор 11538.501.471.1.7 съгласно ККиКР на гр.НЕСЕБЪР.

Сочи се в жалбата ,че при проведената процедура по публичната продан
на имота са допуснати нарушения при наддаването ,които опорочават
атакувания акт –постановлението за възлагане ..Сочи се ,че имотът ,предмет
на принудителното изпълнение , е бил в СИО ,но съпругът Ю. А. не е бил
уведомен за изпълнителното производство ,поради което е бил възпрепятстван
да участва в него ,да оспори стойността на имота ,като повлияе на
определянето на началната му продажна цена .Това е повлияло и на
наддаването при проведената публична продан ,доколкото съпругът е имал
право на изкупуване ,като е нарушена процедурата по наддаване на имота..
Моли се за отмяна на атакуваното постановление за възлагане .

Взискателят“ЕОС Матрикс“ЕООД – ответник по жалбата ,я оспорва
жалбата и излага съображения за нейната неоснователност . .Приложено е

становище от частния съдебен изпълнител по чл. 436 ал. 3 от ГПК, в което се сочи, че съдебният изпълнител не е могъл сам да отмени постановлението за възлагане, а към момента на издаването му не е бил уведомен, че имотът е притежаван в СИО. Останалите страни не са взели становище по жалбата.

След преценка на приложените по изпълнителното дело доказателства и като обсъди съображенията на страните, Бургаският окръжен съд прие за установено следното:

Изпълнително дело № 2016804040493 по описа на ЧСИ Делян Николов с район на действие – Окръжен съд – Бургас е образувано въз основа на депозирана молба от „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ ЕАД срещу солидарните длъжници „Роко груп“ ООД /със старо наименование „Български мистерии 54“ ООД/; „Виго груп“ ООД; И. Ц. Й. и К. М. И., за събиране на парични вземания в размер на 365 508,71 евро – главница, ведно със законната лихва от 21.11.2014 г. до окончателното изплащане на главницата, както и такси и разноски въз основа на изпълнителен лист от 08.06.2015 г., издаден по частно гр. дело № 64188/2014 г. по описа на Районен съд – София.

Видно от приложените по изп. дело доказателства, недвижимият имот, предмет на принудителното изпълнение – самостоятелен обект в сграда с идентификатор 11538.501.471.1.7 съгласно КК и КР на гр. НЕСЕБЪР, е бил собственост на длъжника „Роко груп“ ООД, като за обезпечение на вземането си към длъжниците по изп. дело банката – кредитор е вписала договорна ипотека върху този имот на 19.03.2008 г./под № 22 т. 2, дв.вх.рег. № 1692 на АВ-Несебър/ и същата ипотека е подновена на 09.02.2018 г. – чрез отразено отбелязване по партидата на имота, вписано под № 154 т.1, дв.вх.рег. № 634/09.02.2018 г. на АВ-СВ-Несебър. Върху имота е вписана възбрана от ЧСИ Д. Николов на 05.08.2016 г.

Имотът, предмет на обжалваното постановление е придобит с нот. акт – а покупко-продажба от **.**.20** г., вписан под № **, т. **, дв.вх.рег. № 5***/**.**.20** г., като в нотариалния акт като купувач е посочено само лицето И.В.А. .

Съдебният изпълнител е изготвил призовка за принудително изпълнение до И.А., която е изпратена до адреса на ипотекарния длъжник в чужбина – Руската Федерация, като е поискана и информация за семейното положение на ипотекарния длъжник. В отговор на отправеното запитване от *** е

посочено ,че няма данни за встъпване на лицето в брак в периода 1990-2020 г. Министерството на правосъдието на РБългария е изпратило искане до органите на Руската Федерация , които са изпълнили съдебната поръчка и са върнали документите ,от които е видно ,че И.А. е била призована в съдебно заседание да получи документите си и призовката по изпълнителното дело ,но не се е явила .Освен това на 02.10.2017 г. на ипотечарния длъжник е изпратена призовка за насрочване на опис на имота по Българските пощи ,но призовката се е върнала невръчена .И.А. е нямала регистриран постоянен адрес на територията на България ,не е могла да бъде призована и в *** ,на постоянния си адрес ,поради което на същата е бил назначен особен представител по см . на чл. 430 ГПК /с разпореждане от 30.08.2018 г./

На 01.11.2018 г. е извършен опис на имота , а на 08.11.2018 г. е била изготвена оценка от вещо лице-оценител .Срещу заключението не е подадено възражение от особения представител на А..

На 18.09.2020 г. е изпратено съобщение по електронната поща на съдебния изпълнител от лицето Ю. А. ,който приложил копие от свидетелство за граждански браки на А. ,сключен през 1986 г.Съдебният изпълнител е издал разпореждане да се изиска справка от съответните органи от *** потвърждаване автентичността на сключения брак,но е продължил изпълнението върху имота и на 26.02.2021 г. е издадено атакуваното постановление за възлагане .

Исканата информация от съответните руски служби за сключения брак между И. А. и Ю. А. е постъпила на 26.08.2021 г.,след издаване на постановлението за възлагане.След това съдебният изпълнител е изпратил съобщение до Ю. А. в ***-чрез съдебна поръчка ,но същият не се е явил в съдебно заседание да получи призовката си .Поради това му е бил назначен особен представител по чл. 430 от ГПК – с разпореждане от 27.09.2022 г. ,който именно е подал настоящата жалба.

Жалбата е неоснователна .

Съгласно разпоредбата на чл. 435 ал. 3 от ГПК постановлението за възлагане може да се обжалва от длъжника ,но само поради това ,че наддаването при публичната продан не е извършено надлежно или имуществото не е възложено на най-високата предложена цена .Действителността на публичната продан може да се атакува само при

наличие на следните пороци :нарушаване на забраната за участие в наддаването на длъжностните лица от канцеларията на съдебния изпълнител и лицата ,посочени в чл. 490 от ГПК / чл.185 ЗЗД /;наддаването при публичната продажба да не е извършено надлежно или имуществото да не е възложено по най-високата предложена цена ; да е издадено постановление без купувачът да е внесъл цената по сметка на съдебния изпълнител и при липса на местна компетентност на съдебния изпълнител –т.е. в закона точно и изчерпателно са посочени основанията ,на които длъжникът може да обжалва постановлението за възлагане и е изключено разширително тълкуване.В жалбата против постановлението за възлагане не се сочи конкретно нито един от сочените пороци ,допуснати при публичната продажба ,поради което същата се явява неоснователна .

Неспазването на част от дейностите по оценката на имуществото и разгласяването и подготовката на продажбата не попада в кръга на действия ,подлежащи на обжалване по реда на чл. 435 и сл. ГПК .Съгл.т.8 от ТР № 2/2013 г. от 26.06.2015 г- на ОСГТК на ВКС оценката и разгласяването не са част от наддаването и не подлежат на съдебен контрол по този ред .Затова и оплакванията във връзка с уведомлението и определянето на цена на продаваното имущество са недопустими .Независимо от това ,следва да се подчертае ,че изтъкнатите от жалбоподателите нарушения не са допуснати в конкретния случай –видно от приложените по делото съобщения и документи публичната продажба е разгласена съобразно разпоредбите на чл. 487 ГПК /вж. и приложените към делото обявления в сайта на ЧСИ /.Що се касае до началната цена ,от която е почнало наддаването ,тя е била определена от ЧСИ съобразно разпоредбите на ГПК ,като е било взето предвид състоянието на имота,търсенето на пазара в съответния район ,местоположението му .

Верно е ,че/както правилно се цитират от жалбоподателя разясненията към т. 2 от ТР № 4/11.03.2019 г. по т.д. № 4/2017 г. на ОСГТК на ВКС/в материалното отношение с кредитора този, който е дал своя вещ в залог или ипотека за обезпечаване на чужд дълг, не е длъжник, но в изпълнителния процес той трябва да е страна, защото търпи принудата. Той разполага с всички средства за защита, които законът признава на длъжника, за да се защити от процесуалнонезаконосъобразното принудително изпълнение. Той не може да бъде лишен от тях, независимо че по изпълнителното дело други

способи може да се осъществяват срещу главния длъжник. Обективното материално право му дава и всички възражения, с които разполага главният длъжник – чл. 151 ЗЗД. Изпълнителният лист има сила не само срещу главния длъжник, но и за лицата, които са дали обезпечения за неговия дълг – чл. 429, ал. 3 ГПК, дори процесът да не е воден срещу него, нито заповедта за изпълнение да е издадена и срещу него. Лицето, дало обезпечение за чуждо задължение, се ползва със защитата на закона, а такава се дава на страна в изпълнителния процес, в който единственият обект, към който се насочва принудителното изпълнение, може да бъде само неговата вещ.

Затова безспорно е, че жалбоподателят А. също се явява ипотекарен длъжник с процеса и е следвало да бъде уведомен да участва в него с всички права, които има и самият длъжник.

Пак в същото тълкувателно решение /т.3 / се сочи :

„Постановлението за възлагане е крайният акт, с който приключва публичната продажба. С него купувачът на публичната продажба се легитимира като собственик на имота. Публичната продажба на недвижим имот е деривативен способ за придобиване на вещни права и ако длъжникът не е собственик на продавания имот, то и купувачът няма да стане собственик /чл.496, ал.2 ГПК/. Законодателят е уредил способа за защита срещу влязло в сила постановление за възлагане – исков ред, но не е ограничил формата на искова защита.

Позоваването на недействителността по принцип се извършва от лице, чиито материални права са засегнати от принудителния характер на публичната продажба. Въпросът за недействителността не е преюдициален, защото влиза в предмета на делото по предявения иск за собственост и би имал значение и за допустимия насрещен иск, че друг е собственик на същия имот. Тогава не би могло да се обоснове недопустимост на възражение, което би се преклудирало.

В хипотезите на чл.496, ал.3 ГПК, т.е. когато имотът е купен от лице, което е нямало право да наддава, или при невнасяне на цената, публичната продажба е недействителна, като на общо основание тази недействителност може да се релевира както чрез предявяване на нарочен установителен иск, така и в производството по предявен иск за собственост върху имота, обект на продажбата, включително и чрез възражение на ответника. Процесуалният

закон не дава изричен отговор относно начина на предявяването на недействителността, но същевременно и не създава никакви ограничения в тази насока. При тълкуването на тази разпоредба следва да се държи сметка за обстоятелството, че законодателят, за да гарантира правната сигурност, е предвидил императивна забрана за определена категория лица да участват в наддаването при публичната продажба. Ако поради някаква причина се стигне до нейното заобикаляне, то това опорочава продажбата до степен, че същата е недействителна. Лице, което има правен интерес от позоваването на подобна недействителност, може да я релевира в рамките на всеки допустим от ГПК за целта съдебен процес и процесуален ред“.

С налагането на запора и съответно с вписването на възбраната на длъжника се забранява да се разпорежда с вземането или вещта, както и да я изменя, поврежда или унищожава /чл.451 ГПК/. Като обезпечение на иска възбраната и запорът се допускат по всички видове искове – както осъдителни искове за парични вземания, така и по искови производства, по които ищецът е упражнил правото си на защита на конкретно свое притезателно или потестативно материално право. Запорът и възбраната, наложени в изпълнителното производство /чл. 449 – чл.450а ГПК/, при насочено принудително изпълнение, имат за цел да препятстват длъжника да извърши действия, с които да осуети или затрудни предприетото изпълнение от вискателя.

Съобразно разпоредбата на чл. 452, ал. 1 ГПК извършените от длъжника разпореждания със запорираната вещ или вземане след запора са недействителни спрямо вискателя по изпълнителното производство и присъединилите се кредитори, освен ако третото лице - приобретател, може да се позове на чл. 78 ЗС. Според чл. 452, ал. 2 ГПК когато изпълнението е насочено върху имот, недействителността има действие само за извършените след вписването на възбраната разпореждания. От логическото тълкуване на посочените разпоредби следва изводът, че разпоредителните действия на длъжника са непротивопоставими на лицето, в чиято полза е наложен запорът или възбраната. По силата на процесуалния закон това лице може да се позове на непротивопоставимостта на наложената обезпечителна мярка, без да е необходимо да води съдебен процес за обявяването на недействителността, ако е имало качеството вискател, или качеството присъединен кредитор в изпълнителното производство. Поради тази

непротивопоставимост лицето, в чиято полза е наложен запорът или възбраната, може да осъществи принудително изпълнение върху възбранения имот или заповорираната движима вещ или вземане, но за него липсва правен интерес от иск за обявяване недействителност на извършено от длъжника разпореждане.

Следователно придобилите след вписване на ипотеката недвижим имот трети лица-ипотекарни длъжници не могат да противопоставят правата си на кредитора ,в чиято полза е вписана .**Съгласно чл. 174 пр.първо ЗЗД , ипотеката обезпечава вземането до размера на сумата за която е извършено вписването . Ипотекарният длъжник, в случай че няма интерес да осуети удовлетворяване на кредитора от стойността на имота чрез принудително изпълнение , съгласно чл.173 ал.3 вр. с ал.1 ЗЗД , отговаря до размера на реализираната при същото продажна цена.Отчитайки този интерес от запазване собствеността върху ипотекираната вещ , законодателят е предвидил специалната , спрямо тази на чл.74 от ЗЗД , норма на чл.155 ал.2 вр. с ал.1 от ЗЗД , за суброгиране ипотекарния длъжник в правата на удовлетворения кредитор в две алтернативни хипотези . За разлика от чл.74 от ЗЗД изрично предвиждащ правен интерес от заплащането на чуждия дълг и доказването му , с оглед суброгиране в правата на кредитора , при ипотекарния длъжник законодателят приема , че този интерес е налице , с оглед факта на вещната тежест върху имота , поради което и за суброгирането е достатъчно плащането на дълга или претърпяване на принудително изпълнение .**

Ако съпрузите ,приобретатели на ипотекирания имот ,са искали запазването на имота ,като осуетят принудителното изпълнение върху него ,те е следвало още през 2010 г. /и следващите / да заплатят на кредитора/взискател / сума за удовлетворяване на дължа /до размера на сумата ,за която е извършено вписването /.След като не са го сторили ,следва да се приеме ,че ипотекарните длъжници не са имали интерес и желание да осуетят удовлетворяването на кредитора чрез принудително изпълнение върху имота и евентуално да се суброгират в правата на удовлетворения кредитор .

В конкретния случай , ипотекарните длъжници – приобретатели на

ипотекирания имот не са предприели плащането до размера на продажната цена . С последващо осъществената публична продажба на ипотекирания имот за вземането в размер на продажната цена на имота, те не биха могли да се суброгират в правата на кредитора , като за общо заплата се ползва от привилегиите и обезпеченията , акцесорни на дълга .Това обаче не лишава купувачите от личния им иск срещу длъжника, произтичащ от вътрешните им отношения / в този смисъл реш. № 821 от 07.07.2008 год. по гр.д.№ 3703/ 2007 год. на II г.о. на ВКС /

По същността си наддавателното предложение е регламентирано от закона изявление на наддавача с искане да му бъде възложен имота срещу предлаганата от него цена .Основанията за оспорване на постановлението за възлагане поради ненадлежно извършено възлагане визира случаите ,в които е нарушена предвидената в разпоредбите на чл. 489 и чл. 490 ГПК процедура -напр. когато наддавателните предложения не съдържат съответните реквизити ,когато участникът не е внесъл задатък или не е приложил съответната квитанция ;предложението му не е отразено във входящия регистър ;когато продавката не е приключила в законоустановеното време ;в продажбата са участвали лица,които нямат право да наддават;част от наддаването са действията на съда и наддавачите във връзка с подадените тайни наддавателни предложения в продължение на пълния срок за това и действията ,звързани с право на изкупуване ,както и действията на съдебния изпълнител при провеждане на наддаването с явни наддавателни предложения с фиксирана стъпка –в случая нито един от посочените пороци не е допуснат ,нито пък се визира подобни от жалбоподателя .

В случая ,видно от протокола за обявяване на постъпили наддавателни предложения имотът е възложен на цена ,която е съобразено с началната ,доколкото той е единственият наддавач за този имот,не съществува конкуренция на наддавачи ,т.е. друго наддавателно предложение освен предложената цена,поради което и следва да се приеме ,че е възложен на най-високата предложена цена.

Ето защо жалбата следва да бъде отхвърлена ,поради което Бургаският окръжен съд

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалбата с вх.№ 17608/23.11.2022 г. ,подадена от адв.Любен Донев в качеството му на особен представител на Ю. В. А. от гр.*** –ипотекарен длъжник по изп.д.№ 20168040400493 по описа на ЧСИ Делян Николов ,с рег. № 804 на КЧСИ против действията на ЧСИ , изразяващи се в издаване на постановление за възлагане от 26.02.2021 г. с изх. № 8919 г. ,с което е възложен на купувача недвижим имот ,собственост на И.А. и Ю. А. –а именно самостоятелен обект с идентификатор 11538.501.471.1.7 съгласно ККиКР на гр.НЕСЕБЪР.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване .

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____